

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ART.1 Poste Italiane S.p.A., con sede in Roma, Viale Europa 190, codice fiscale n.97103880585, (di seguito denominata) “Poste” o “locatore” in persona del dirigente.....

Direttore della Filiale di....., con potere di firma per la stipulazione dei contratti di locazione degli alloggi di proprietà dell’Azienda, nato a

Selettivamente domiciliato per la carica presso la sede della Società in.....
Via..... N..... concede in locazione,
° ai sensi dell’art.2, comma 3, della legge 431/98, e dell’accordo aggiuntivo - integrativo del.....

che qui si intende integralmente richiamato;

°in virtù dell’assegnazione in data..... e a condizione de mantenimento dei requisiti per l’assegnazione;

°stante la permanenza delle condizioni di cui al comma 7 dell’articolo unico della legge 24 dicembre 1993, n.560;

al Sig..... nato a il..... codice fiscale.....

..... Di seguito denominato “ conduttore” il quale accetta, l’alloggio sito nel Comune di..... località..... via..... scala..... interno.....composto di n..... stanze, servizi e dotato altresì dei seguenti elementi accessori: posto macchina identificato con il n..... e cantina..... ecc.

per una superficie complessiva convenzionale, determinata ai sensi dell’art.13 della Legge 27.07.1978 n.392, di mq..... come definita nella planimetria e nelle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, che è a disposizione del conduttore.

Estremi catastali identificativi dell’unità immobiliare.....

ART.2 Il presente contratto è stipulato per la durata di tre anni dal..... al..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l’immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all’art.3 della legge 431/98, ovvero vendere l’immobile alle condizioni e con le modalità di cui all’art.3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all’altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra.

In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Il locatore rinuncia alla facoltà di risolvere il contratto per finita locazione e di avvalersi dei motivi di recesso di cui all’art.3 comma 1 della legge 431/98, fintanto che permangono in capo al

Sig..... i requisiti indicati all'articolo 1 del presente contratto, e salvo il verificarsi di una o più cause di risoluzione del contratto stesso di cui ai successivi articoli.

ART.3 Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in ogni momento, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

ART.4 L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone al momento con lui conviventi.

Per la successione del contratto si applica l'articolo 6 della legge 27 luglio 1978, n.392, ferma restando l'applicazione delle condizioni di canone e durata a quanto previsto al successivo art.10.

ART.5 Il canone annuo di locazione, calcolato con i criteri di cui all'accordo del..... è stabilito in Lire..... pari a Euro....., oltre all'aggiornamento annuale calcolato in base al 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie operaie e impiegati.

In ragione del sussistere in capo al Sig..... dei requisiti di cui all'articolo 1 del presente contratto, il canone mensile di locazione viene inizialmente fissato in L..... (.....) pari ad Euro..... calcolato con i criteri di cui alla legge regionale per l'edilizia residenziale pubblica territorialmente vigente.

Detto canone è soggetto a revisione a seguito del periodico accertamento delle situazioni reddituali del nucleo familiare e in base alle competenti leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Il pagamento del canone ha decorrenza sempre mensile e non a giorni ed il conduttore non può per alcun motivo sospendere il pagamento, che verrà corrisposto dal conduttore entro il 10 di ogni mese mediante versamento su apposito conto corrente postale indicato da Poste, ovvero per i dipendenti in servizio o in pensione, mediante trattenuta sullo stipendio o sulla pensione, su richiesta del conduttore.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salva quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n.392.

ART.6 E' fatto divieto al conduttore di cedere il presente contratto, di sublocare, anche parzialmente, e di dare in comodato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, così come mutare la destinazione d'uso della predetta unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto stesso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile.

ART.7 Il conduttore si obbliga a rimborsare integralmente, sulla base delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, gli oneri accessori definiti secondo quanto previsto dalle norme vigenti e/o regolato dall'Accordo integrativo sottoscritto in data.....settembre 2001, in applicazione dell'art.2 punto 3 della legge 431/98, che, seppur non allegato, fa parte integrante del presente contratto e, con la sottoscrizione dell'atto, viene dato per conosciuto dalle parti.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore, le spese - in quanto esistenti - relative alla pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture di tutti i servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (p presso il suo amministratore o l'amministratore di condominio, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

ART.8 A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali il conduttore ha versato, a titolo di deposito cauzionale, la somma di L.....(.....) corrispondente ad Euro, pari all'importo arrotondato di due mensilità del canone di locazione da corrispondere, non imputabile in conto pigione e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Tale somma depositata dall'assegnatario sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, unitamente agli interessi maturati, se non corrisposti in precedenza alle scadenze annuali.

ART.9 Il conduttore dichiara che il nucleo familiare convivente, abitante l'alloggio, si compone attualmente di n..... persone e cioè di se stesso e;

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....

ART.10 In caso di decesso, o negli altri casi di cui il Sig..... non faccia più parte del nucleo familiare, deve essere data comunicazione a Poste entro 30 giorni dalla data dell'evento. Poste ha facoltà di richiedere annualmente comunicazioni al riguardo. Nei casi indicati i componenti del nucleo familiare, di cui al precedente art.8 mantengono l'uso dell'alloggio, subentrando nel contratto secondo le norme civilistiche vigenti in materia e mantenendo le condizioni particolari previste per l'assegnatario, quanto alla durata e al canone corrisposto, esclusivamente nei casi in cui il subentrante sia:

- ° coniuge superstite, ovvero convivente more uxorio;
- ° figlio a carico, fino al 26° anno d'età;
- ° figlio portatore di handicap;

in possesso degli analoghi requisiti richiesti all'assegnatario, ove compatibili, come definiti all'articolo 1 del presente contratto.

ART.11 La perdita dei requisiti di cui all'articolo 1 del presente contratto produce, a far data dal mese successivo al momento del verificarsi dell'evento, la vigenza delle disposizioni di cui all'art.2 comma 3 della legge 431/98, relativamente alla durata, e di quanto previsto al 1° comma dell'art.5 del presente contratto relativamente al canone.

Il conduttore potrà adire alla commissione di conciliazione di cui al punto 7 dell'accordo.

ART.9- ART.12 Il conduttore dichiara di aver visitato l'alloggio e di averlo trovato adatto all'uso convenuto.

In tale stato lo prende in consegna, come da apposito verbale, e ne viene costituito custode, obbligandosi a riconsegnarlo, previa redazione di apposito verbale, al termine della locazione, nel medesimo stato, salvo il deperimento d'uso, nonché a rifondere gli eventuali danni direttamente o indirettamente determinati.

Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente atto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, ove costituita.

L'assegnatario provvederà, a propria cura e spese, all'ordinaria manutenzione e alle riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del c.c.

Questi, nel caso che l'alloggio sia dotato di impianto autonomo di riscaldamento, viene inoltre nominato, con la sottoscrizione del presente contratto, responsabile dell'impianto stesso, con l'obbligo di riconsegnare il tutto in normale stato di funzionamento, nonché, responsabile per gli effetti dell'art.11 del D.P.R. 26.08.93 n.412.

ART.10-ART.13 E' fatto divieto al conduttore di apportare alcuna modifica, innovazione, nonché installare nell'alloggio apparecchi a gas illuminante o a combustione liquido o gassificato, quali stufe, scaldabagno, scaldacqua e simili, senza preventiva autorizzazione scritta di poste.

ART.11-ART.14 Il conduttore esonera le Poste da ogni responsabilità per eventuali danni diretti e indiretti alle persone o alle cose derivanti da guasti, da furti e da qualsiasi altra causa, nonché, da fatto, omissione o colpa di altri assegnatari o di terzi in genere.

ART.12-ART.15 Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale, ove costituita, relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento. Ha diritto di intervenire, senza voto, nelle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

ART.13-ART.16 Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare a Poste, all'amministratore di condominio o a loro incaricati che ne facciano motivata richiesta.

ART.14-ART.17 Il conduttore, in caso di installazione di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese dell'assegnatario, che non avrà nulla a pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

ART.15-ART.18 Nel caso di cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore, da esercitarsi secondo gli art.38 e 39 della legge 392/78.

ART.16-ART.19 Sono ad esclusivo carico del conduttore le spese di bollo mentre le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore, che corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà, nei modi indicati dal locatore.

ART.17-ART.20 A tutti gli effetti del presente contratto, comprese le notifiche di atti e provvedimenti amministrativi e/o giudiziari, le parti dichiarano di essere domiciliate: quanto a Poste Presso la propria sede, quanto al conduttore presso l'alloggio di cui al presente contratto e, nel caso di abbandono dell'alloggio stesso, presso la segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART.18-ART.21 La stipula del presente contratto non costituisce in alcun modo per le parti contraenti acquiescenza e/o accettazione di eventuali reciproche posizioni debitorie, relativamente al periodo d'uso dell'alloggio antecedente alla stipula del presente atto, né rinuncia a far valere nelle competenti sedi connessi diritti e/o pretese.

ART.19-ART.22 Per ogni controversia, dipendente od inerente al presente contratto, è competente il Foro di.....

ART.20-ART.23 Le parti concordano sulla possibilità di adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto alla commissione di conciliazione di cui al punto 7 dell'accordo del.....

ART.21-ART.24 Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi della legge 31/12/1996 n.675.

ART.22-ART.25 Considerata la facoltà del conduttore di aderire, tramite delega, ad un'organizzazione sindacale dell'utenza, Poste Italiane si farà carico di riscuotere le relative quote.

Roma, lì.....

Per le POSTE ITALIANE S.p.A.

L'ASSEGNATARIO

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti del 2° comma degli articoli 1341 e 1342 del c.c. dichiaro di ben conoscere e di approvare specificatamente le clausole di cui agli articoli 2,5,6,7,10,11,13,14,15,18 (2,5,9,10,11,12,13,14,16,17,18,21).

Per le POSTE ITALIANE S.p.A.

L'ASSEGNATARIO

FAC-SIMILE